Toelichting berekening overstapkosten bij tussentijdse overstap

Bij de Overstap gebeurt het volgende met uw canon:

1. Uw huidige betaalverplichting blijft, tot het einde van het lopende tijdvak, ongewijzigd
    a. Wanneer u tot 20xx heeft afgekocht, betaalt u tot 20xx geen canon
    b. Wanneer u tot 20xx een canonbetalend recht heeft, betaalt u tot 20xx dezelfde canon als wanneer u niet zou overstappen
2. De canon voor de periode na het einde van het lopende tijdvak, wordt nu reeds berekend en vastgelegd. Hierdoor heeft u zekerheid over de hoogte van de erfpachtbetalingen op de lange termijn.
3. Desgewenst kunt u de canon eeuwigdurend afkopen. U hoeft dan nooit meer canon te betalen voor deze woning
    a. Wanneer u tot 20xx heeft afgekocht, betaalt u alleen een afkoopsom voor de nieuwe canon die vanaf 20xx geldt
    b. Wanneer u tot 20xx een canonbetalend recht heeft, betaalt u een afkoopsom voor de huidige canon tot 20xx, plus een afkoopsom voor de nieuwe canon die vanaf 20xx geldt

Hoe wordt de nieuwe canon, die vanaf 20xx gaat gelden, berekend?

Stap 1: Berekenen erfpachtgrondwaarde en canon van een eeuwigdurend recht

De erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende rechten voor woningen komen op de volgende wijze tot stand:

De gemeente gebruikt hierdoor de volgende factoren:

- De WOZ-waarde van uw woning
- De "buurtstraatquote": dit is de gemiddelde verhouding tussen de grondwaarde en de woningwaarde in uw straat. Een voorbeeld: stel dat de woningen in uw straat gemiddeld € 300.000 kosten, en de grondwaarde in uw straat gemiddeld € 105.000 bedraagt, dan is de buurtstraatquote 35% (= 105.000 / 300.000). De hoogte van de buurtstraatquote hangt af van:
    - De WOZ-waarde van de woningen in uw straat
    - De gemiddelde bouwkosten van de woningen in uw straat
- De kortingsfactor: een korting van 40% om te zorgen dat het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters aantrekkelijk is
- Het canonpercentage: een factor die gebruikt wordt om de erfpachtgrondwaarde om te rekenen naar een canonbedrag. De gemeenteraad heeft dit percentage voor 2017 vastgesteld op 2,39%.

De gemeente berekent de canon voor uw woning op de volgende manier:

- De gemeente berekent uw grondwaarde door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote
- Van deze grondwaarde gaat 40% korting af
- Deze grondwaarde (minus korting) wordt vermenigvuldigd met het canonpercentage

Een voorbeeld:

- WOZ-waarde € 300.000
- Buurtstraatquote 35%
- Korting 40%
- Canonpercentage 2,39%

De gemeente berekent dan als volgt:

• Grondwaarde	300.000 x 35%	€ 105.000
• Minus 40% korting		€ 42.000 -/-
• Netto grondwaarde		€ 63.000
• Canon	63.000 x 2,39%	€ 1.506

Bij uw Overstap gebeurt er dan het volgende:

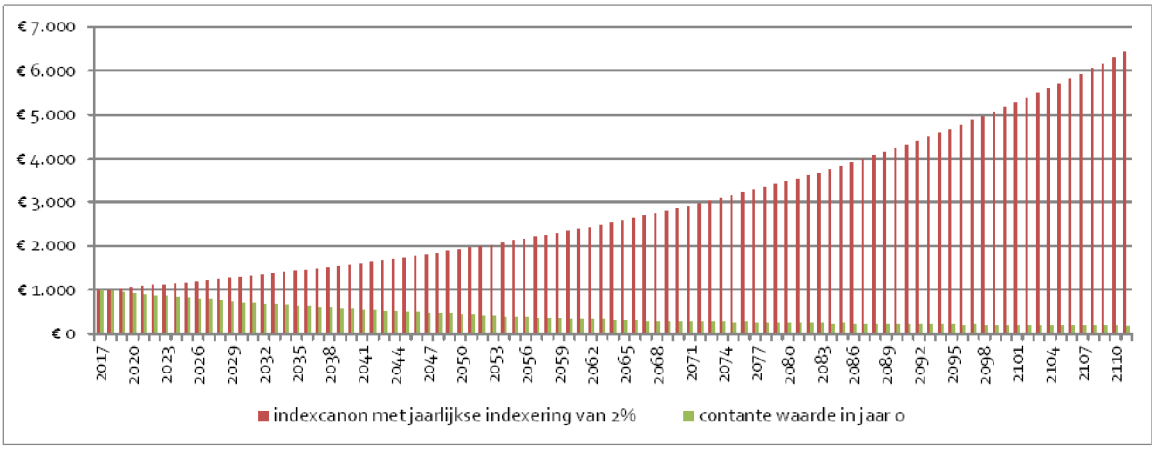
- Tot het einde van uw lopende tijdvak blijft u uw huidige canon betalen
- In de akte wordt vastgelegd, dat u vanaf die einddatum, de nieuw berekende canon gaat betalen (deze wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie)
- Intussentijd stelt de gemeente u ieder jaar op de hoogte van wat de overstapcanon, die na einde van uw huidige tijdvak ingaat, zal worden (wanneer deze wordt aangepast door de inflatie)

Wanneer u dat wilt, kunt u deze canon op ieder moment voor altijd afkopen (eeuwigdurend afkopen), door een bedrag-ineens te betalen.

- De erfpachtgrondwaarde komt tot stand door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de straatquote en deze onbezwaarde grondwaarde met een afslag te corrigeren naar een erfpachtgrondwaarde. De straatquote is het gemiddelde van alle in een buurtstraat berekende individuele grondquotes.
- Op de erfpachtgrondwaarde wordt een korting gegeven om te zorgen dat het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters concurrerend is.
- De canon wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage, waarbij het canonpercentage is samengesteld uit de nominale rente, de inflatie en een risico-opslag.
- Alle toekomstige canonbetalingen kunnen afgekocht worden. Voor de berekening van deze afkoopsom vormt de contante waardebenadering de basis, omdat deze methode er rekening mee houdt dat geld in de tijd minder waard wordt. Uitgaande van de contante waardebenadering kan de afkoopsom van een eeuwigdurende reeks canonbetalingen berekend worden door de actuele canon te delen door het actuele canonpercentage. Op het moment van bepalen van de erfpachtgrondwaarde is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van een indexcanon weer die op moment dat bovenstaande berekening is uitgevoerd € 1000 bedraagt en jaarlijks aangepast wordt aan inflatie (rode

staven in de grafiek). Hierbij is de aanname gedaan dat de inflatie jaarlijks 2%. Op basis van de contante waardebenadering is de berekend hoeveel een toekomstige canonbetaling nu waard is. Hoe verder een canonbetaling in de tijd ligt hoe minder deze op dit moment waard is. In onderstaande figuur staat naast de rode staaf voor de indexcanon in groen de contante waarde van diezelfde canonbetaling weergegeven. De contante waardebedragen kunnen bij elkaar opgeteld worden om de afkoopsom voor de hele reeks te berekenen. De eeuwigdurende afkoopsom bedraagt € 41.841.

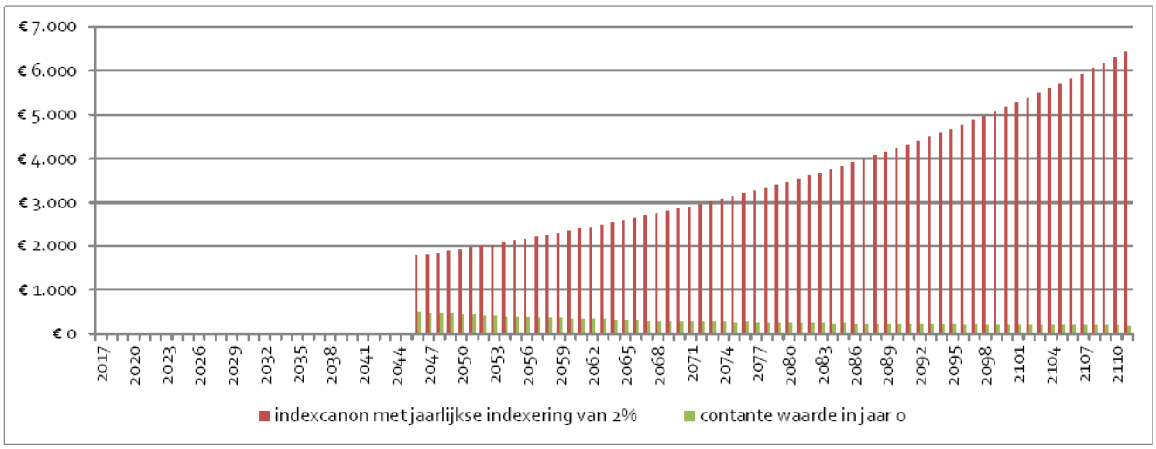


Stap 2: Huidige financiele afspraken verwerken in het eeuwigdurende aanbod

De huidige financiele afspraken die de erfpachter in zijn voortdurende contract heeft staan worden op de volgende wijze verwerkt:

- De financiele afspraken die de erfpachter heeft blijven tot het einde van zijn tijdvak ongewijzigd. Voor het verwerken van deze afspraken in het eeuwigdurende aanbod is het van belang de resterende looptijd van zijn huidige recht te berekenen in jaren.
- De hoeveeldheid resterende jaren tot het einde van het huidige tijdvak worden "weggestreept" bij de reeks toekomstige canonbetalingen behorende bij het eeuwigdurende recht, startend bij het jaar van overstap (= jaar dat berekening van eeuwgdurende canon plaatsvindt, stap 1).
- Daar waar de eeuwigdurende canonbetalingen zijn weggestreept blijven de huidige voortdurende financiele afspraken van kracht.
- De toekomstige eeugdurende canonbetalingen die niet zijn weggetsreept dient de erfpachter na het einde van zijn huidige tijdvak te betalen of kunnen desgewenst nu afgekocht worden.
- Bij het afkopen van de toekomstioge eeuwigdurende canonbetalingen kunnen de contante waarden van de canonbetalingen die kunnen worden toegewezen aan de nog resterende jaren tot het einde van het tijdvak (de "weggestreepte"canonbetalingen) worden opgeteld en dit bedrag wordt in mindering gebracht op de eeuwigdurende afkoopsom.

Onderstaande figuur geeft weer hoe dit werkt bij een erfpachtrecht dat is afgekocht tot 2045 en dus een resterende looptijd heeft van 28 jaar. De eerste 28 canonbetalingen in de toekomstige reeks wordt weggestreept, omdat de erfpachter met de gemeente overeen is gekomen dat hij niets hoeft te betalen want dit is immers al afgekocht. De contante waarde van deze reeks eeuwigdurende erfpachtbetalingen is € 21.089. Dit wordt in mindering gebracht op de eeuwigdurende afkoopsom van € 41.841. De erfpachter dient nog € 20.752 afkoopsom te betalen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit is gelijk aan de optelsom van de contante waarden van de niet weggestreepte canonbetalingen.



De volgende figuur geeft weer hoe dit werkt bij een erfpachtrecht dat canon betaald tot 2045 en dus een resterende looptijd heeft van 28 jaar. De huidige canon bedraagt € 900 en wordt jaarlijks geïndexeerd met CPI minus 1. De eerste 28 canonbetalingen in de toekomstige reeks worden vervangen door de canonbetalingen die in het huidige contract met de erfpachter is afgesproken. Na deze reeks canonbetalingen gaat hij de eeuwigdurende canon betalen die op moment van tussentijdse overstap met de erfpachter is afgesproken en op de achtergrond is geïndexeerd.

